



Apelação Cível nº 0010425-47.2018.8.19.0068

Apelante: CARLOS EDUARDO MENDES GONÇALVES

Apelado: ESPÓLIO DE JOÃO RODRIGUES TABORDA

(Classificação: 05)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CAUSA DE PEDIR FUNDADA NO DOMÍNIO. NATUREZA REIVINDICATÓRIA. TUTELA REIVINDICATÓRIA. DOMÍNIO COMPROVADO. POSSE INJUSTA. ABANDONO NÃO CONFIGURADO. USUCAPIÃO ARGUIDA EM DEFESA. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. BENFEITORIAS NÃO COMPROVADAS. SENTENÇA MANTIDA.

1. Ação ajuizada por espólio com o objetivo de retomar imóvel de propriedade do autor da herança, ocupado pelo réu. Sentença de procedência da ação principal e improcedência da reconvenção.

2. Apelante que sustenta aquisição legítima do imóvel e posse de boa-fé, alegando abandono e usucapião. Subsidiariamente, pretende indenização e retenção pelas benfeitorias realizadas.

3. Natureza da ação definida pela causa de pedir e pelo pedido, e não pela denominação atribuída pela parte. Pretensão fundada no domínio e no direito de reaver o imóvel de quem injustamente o possuía. Aplicação do art. 1.228 do Código Civil.

4. Domínio e individualização do imóvel comprovados.

Instrumento particular apresentado pelo réu que não demonstra a aquisição, pelo alegado transmitente, da propriedade ou de direitos possessórios provenientes do titular registral. Ausência de título oponível ao proprietário.

5. Abandono não configurado. Mudança do proprietário para outro Estado e utilização esporádica do imóvel que não revelam intenção inequívoca de renúncia à propriedade.

6. Usucapião admissível como matéria de defesa. Posse iniciada, segundo o próprio apelante, em 2014, sem preenchimento do requisito temporal quando ajuizada a ação, em 2018. Usucapião especial urbana igualmente afastada, por possuir o imóvel área de 480m².

7. Benfeitorias não suficientemente comprovadas. Documentos apresentados apenas nas alegações finais e considerados preclusos, sem impugnação específica. Fotografias insuficientes para identificar a natureza, a época e o custo das intervenções. Inviabilidade de indenização e retenção.

8. Desprovimento do recurso.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível em referência, acordam os Desembargadores desta 19ª Câmara de Direito Privado, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão



publicadas.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível (id. 0527) interposta por CARLOS EDUARDO MENDES GONÇALVES contra sentença proferida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Rio das Ostras, nos autos da ação ajuizada pelo ESPÓLIO DE JOÃO RODRIGUES TABORDA.

O espólio afirmou que o autor da herança adquiriu, em 1978, o lote nº 128 do loteamento Reduto da Paz, situado na Rua São Luiz, nº 750, Rio das Ostras, onde construiu uma casa posteriormente utilizada para lazer. Alegou que, após o falecimento do titular, em 2014, constatou a ocupação do imóvel por terceiros e requereu a restituição da posse.

O réu apresentou contestação e reconvenção. Sustentou que adquiriu o imóvel de Marcelo Lima Porto, que se declarava cessionário dos direitos do titular, e que exerce a posse, com ânimo de dono, desde 2014. Alegou boa-fé, justo título e realização de benfeitorias. Requereu a improcedência da pretensão autoral e, em reconvenção, a manutenção da posse e a indenização pelas obras realizadas.

Após a instrução, a sentença (id. 0519) julgou procedente a ação principal para reintegrar o espólio na posse do imóvel e determinar sua desocupação. Julgou improcedente a reconvenção. Em cada demanda, condenou o réu-reconvinte ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado





da causa, suspensa a exigibilidade em razão da gratuidade de justiça.

O apelante sustenta que a posse do espólio não foi comprovada e que adquiriu legitimamente o imóvel, de boa-fé, dando continuidade à posse do transmitente. Alega que o bem foi abandonado pelo titular. Requer a improcedência da ação ou, subsidiariamente, o reconhecimento da usucapião e do direito à indenização e à retenção pelas benfeitorias.

Contrarrazões (id. 0539) pelo desprovimento do recurso.

É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

Trata-se de ação ajuizada pelo Espólio de João Rodrigues Taborda com o objetivo de retomar imóvel de propriedade do autor da herança, atualmente ocupado pelo réu. A pretensão, embora denominada reintegração de posse, foi fundada no domínio e no direito do proprietário de reaver o bem de quem injustamente o possuía.

O réu sustenta que adquiriu o imóvel de terceiro em 2014, mediante instrumento particular, e que desde então exerce a posse com ânimo de dono. Alegou abandono pelo proprietário, usucapião e realização de benfeitorias, formulando reconvenção para ser mantido na posse e obter a correspondente indenização.



A sentença julgou procedente a ação principal, determinando a restituição do imóvel ao espólio, e improcedente a reconvenção.

Em sua apelação, o réu sustenta que o espólio não comprovou posse anterior sobre o imóvel e que sua ocupação decorre de aquisição legítima e de boa-fé. Insiste nas alegações de abandono e usucapião e, subsidiariamente, pretende indenização e retenção pelas benfeitorias realizadas.

Feita essa breve contextualização, passa-se ao exame da controvérsia.

Embora denominada ação de reintegração de posse, a pretensão deduzida é de natureza petítória. O espólio não fundamenta o pedido em posse anterior e esbulho, mas no domínio e no direito de reaver o imóvel de quem injustamente o possuía.

A natureza da ação é definida pela causa de pedir e pelo pedido, e não pelo nome atribuído pela parte. A demanda deve, portanto, ser examinada como reivindicatória, à luz do art. 1.228 do Código Civil.

Para o acolhimento da pretensão, exige-se a demonstração do domínio, a individualização do bem e a posse injusta do demandado.

Os requisitos estão presentes.



A certidão imobiliária (id. 0019) comprova que João Rodrigues Taborda adquiriu o lote em 1978. O imóvel está suficientemente individualizado por número, localização, área, confrontações e dados registraes. Com a abertura da sucessão, a herança foi transmitida aos herdeiros, sendo o espólio representado em juízo pela inventariante.

A ocupação pelo apelante é incontroversa. O instrumento particular celebrado com Marcelo Lima Porto (id. 0126), contudo, não demonstra que o alegado transmitente tenha adquirido do proprietário registral o imóvel ou direitos possessórios sobre ele. Tampouco foi apresentado documento subscrito por João Rodrigues Taborda que sustente a cadeia de transmissões narrada pela defesa.

Para fins reivindicatórios, a posse é injusta quando exercida sem título oponível ao proprietário, ainda que não tenha sido adquirida por violência, clandestinidade ou precariedade.

A alegação de abandono também não procede.

O abandono da propriedade exige comportamento inequívoco do titular que revele a intenção de não mais conservar o direito. A mudança para outro Estado e a utilização esporádica do imóvel como casa de lazer não demonstram esse propósito.

Ao contrário, a prova oral (id. 0390) registra a utilização do bem pelo proprietário e por familiares. A atuação da inventariante para recuperá-lo também é incompatível com o ânimo de abandono.



A usucapião, embora possa ser arguida como matéria de defesa, igualmente não se configurou.

Segundo o próprio apelante, sua posse teve início em 2014, enquanto a ação foi ajuizada em 2018. Naquele momento, não havia transcorrido o prazo necessário à usucapião ordinária ou extraordinária.

A modalidade especial urbana também não se aplica, pois o imóvel possui 480m², área superior ao limite de 250m² previsto no art. 183 da Constituição Federal e no art. 1.240 do Código Civil.

Por fim, não há elementos para reconhecer o direito à indenização ou à retenção pelas benfeitorias.

O art. 1.219 do Código Civil assegura ao possuidor de boa-fé indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, além do direito de retenção. Ao possuidor de má-fé, o art. 1.220 garante apenas o ressarcimento das benfeitorias necessárias, sem retenção.

No caso, porém, independentemente da qualificação da posse, não houve prova suficiente das benfeitorias indenizáveis.

Os documentos apresentados apenas com as alegações finais foram considerados preclusos pela sentença, sem impugnação específica desse fundamento na apelação. As fotografias demonstram alterações físicas no imóvel, mas não permitem identificar a natureza das obras, a



época em que foram realizadas ou seu custo. A simples existência de intervenções no bem não autoriza indenização nem retenção.

Em síntese, o espólio comprovou o domínio e individualizou o imóvel, enquanto o apelante não demonstrou título oponível ao proprietário, abandono, aquisição por usucapião ou benfeitorias passíveis de indenização e retenção. Estão presentes, portanto, os requisitos da tutela reivindicatória, devendo ser mantida a sentença.

Ante o exposto, **nego provimento à apelação.**

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

LUCIANO SABOIA RINALDI DE CARVALHO
Desembargador Relator